



TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 6/2024



committente:				
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa S. RIGNANESE				
tecnico:		firma:		
geom. Cornelia Mazzamurro				
commessa:		Tavola/ Elaborato:		
codice tav:		Rapporto di Valutazione Immobiliare		
R		Quesito di stima in data 08/03/2025		
Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	----	21/05/2025	emissione	---

PREMESSE

Con provvedimento del 07/03/2025 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva nominato "esperto" nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. al n. 6/2024 promossa da [REDACTED]. Con lo stesso provvedimento il G.E. dott.ssa Rignanese fissava il giuramento telematico per il giorno 19/03/2025. In data 19/03/2025 avendo accertato l'accettazione dell'incarico da parte dello scrivente il G.E. mi assegnava il termine di 90 giorni per la consegna del rapporto di valutazione, con scadenza 17/06/2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In accordo con il Custode Giudiziario avv.to Sergio Cusmai in data si è proceduto ad un primo accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 20/03/2025 ma lo stesso è stato slittato al 27/03/2025 in quanto l'esecutata non aveva ricevuto la raccomandata e non era presente in sede. Il giorno 27/03/2025 come da accordi si è proceduto all'ispezione dell'immobile acquisendo le informazioni metriche, fotografiche e condominiali necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E.



RISPOSTE AI QUESITI

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stata riscontrata la relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED], datata 19/01/2024.

1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

Da un'attenta analisi del Certificato Notarile già in atti, si evince che, i beni oggetto di esecuzione in capo alla stessa proprietaria sono i seguenti:

[REDACTED] piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in Manfredonia (FG), foglio 23 particella 1033 subalterno 2 natura C/6 consistenza 13 metri quadri indirizzo via Orto Sdanga n. 104 piano T.

[REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in Manfredonia (FG) foglio 23 particella 1033 subalterno 8 graffate particella 698 subalterno 2 natura A3 consistenza 4,5 vani indirizzo via Orto Sdanga n. 104 piano T.

...CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 16/01/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

...CERTIFICA

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 16/01/2024, risulta censito:

- catasto fabbricati di Manfredonia (FG) foglio 23 particella 1033 subalterno 2 natura C6 classe 1 consistenza 13 mq. totale escluso aree scoperte 13 mq rendita catastale € 30.88 via degli Eremiti Lotto 9 piano T

proprietà 1/1

dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013

dati derivanti da: costituzione del 13/07/1992 in atti dal 21/07/1992 (n.199.6/1992)

dati derivanti da: variazione del 13/07/1992 in atti dal 06/04/1993 (n. 000199/1992)

- catasto fabbricati di Manfredonia (FG) foglio 23 particella 698 subalterno 2 graffate 1033 subalterno 8 natura A3 classe 4 consistenza 4,5 vani totale 96 mq totale escluse aree scoperte

dati derivanti da: variazione nel classamento del 24/03/2016 pratica n. FG0066554 in atti dal 24/03/2016 variazione di classamento (n. 31976.1/2016)

dati derivanti da: diversa distribuzione degli spazi interni del 24/03/2015 in atti dal 24/03/2015 (n. 026900/2015)

dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013

dati derivanti da: costituzione del 13/07/1992 in atti dal 21/07/1992 (n.199.6/1992)

dati derivanti da: variazione del 13/07/1992 in atti dal 06/04/1993 (n. 000199/1992)

1.ter Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.quer Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Esaminando la documentazione agli atti, da controlli effettuati presso la cancelleria del Tribunale di Foggia e dalle ispezioni ipotecarie fatte non risultano altre procedure in essere.

1.quinquies Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

A seguito della richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa all'esecutata, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Manfredonia, in data 29/03/2025 lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto:

- l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio Anno 2012 n. 196 Parte II Seria A – il quale attesta che il giorno [REDACTED] hanno contratto matrimonio. Lo stesso specifica che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni

2. Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

I beni oggetto del presente rapporto, sono ubicati tutti nel Comune di Manfredonia, come di seguito riportati:

1) Immobile sito in Manfredonia (FG) via Orto Sdanga, 104, p.t. – abitazione con annessa area esterna

Alla stessa si accede da via Orto Sdanga, 104 per mezzo di cancello carrabile o pedonabile. Varcati questi accessi ci si trova in un'area esterna condominiale (ove sono ricavati i posti auto all'aperto) che garantisce l'accesso per mezzo di un cancelletto pedonabile privato all'abitazione interessata. La stessa ha anche un accesso carrabile esclusivo sempre da via Orto Sdanga ma lo stesso non è raccordato con corda molla a livello stradale.

L'immobile confina a nord con vano scala condominiale ed altra proprietà privata, a ovest con la rampa e corsia di accesso ai box auto posti al piano seminterrato, a sud con via Orto Sdanga ed ad est con area condominiale.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 23, p.lla 698, sub. 2**, Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico*, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, graffata con foglio 23, p.lla 1033 sub. 8 rendita € 534,53.

2) Immobile sito in Manfredonia (FG) via Orto Sdanga, 104, p.t. – posto auto scoperto

Alla stessa si accede da via Orto Sdanga, 104 per mezzo di cancello carrabile o pedonabile. Varcati questi accessi ci si trova in un'area esterna condominiale ove sono ricavati i posti auto all'aperto.

L'area in questione essendo collocata in uno spazio condominiale confina a est, sud ed ovest con area condominiale ed a nord con altro posto auto scoperto.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 23, p.lla 1033, sub. 2**, Zona censuaria 1, **cat. C/6** *Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 30,88.

2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

Dal sopralluogo fatto i beni oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è un certo sfasamento in quanto la mappa catastale è spostata rispetto all'Ortofoto ma le sagome sono uguali. Vedasi elaborato grafico allegato tratto dal sito "Formaps".

3. Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al



D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

Di seguito si riportano i beni oggetto del compendio pignorato come da atto di pignoramento:

a) MANFREDONIA - via Orto Sdanga, 104, abitazione con annessa area esterna

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è sito in Manfredonia (FG), ed ha accesso pedonabile e doppio accesso carrabile, uno che porta al piano seminterrato e l'altro all'area esterna antistante il portone d'ingresso. E' stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di un piano seminterrato, un piano rialzato ed altri 2^e piani sovrastanti. Il terrazzo di copertura è di tipo piano.

Lo stesso è rifinito esternamente con intonaco dipinto ed alcune parti rivestite in piastrelline di klinker.

L'abitazione oggetto di pignoramento è sita al piano rialzato ed ha accesso autonomo sia dall'area esterna antistante il fabbricato che direttamente dalla strada per mezzo di un cancello carrabile.

Entrando dal cancello pedonabile condominiale, si viene immessi in un'area scoperta condominiale (vincolata a parcheggio) dove sono ricavati i posti auto scoperti privati, di qui si ha accesso al cancelletto pedonabile esterno che da accesso all'immobile oggetto di procedura.

Attraversando l'area esterna di pertinenza, per mezzo di alcuni gradini, si arriva all'abitazione, che si compone di un ingresso/soggiorno/ pranzo delle dimensioni di circa mq. 30.45 netti, lo stesso è direttamente comunicante in senso antiorario con una piccola camera delle dimensioni di circa mq. 9.70 netti, un piccolo ripostiglio interno della superficie di circa mq. 2.10 netti ed un piccolo disimpegno sempre interno, della superficie di circa mq. 1.73 netti che collega il bagno della superficie di circa mq. 4.80 netti e la camera matrimoniale della superficie di circa mq. 14.65 netti, la stessa ha un piccolo w.c. annesso della superficie di circa mq. 1.90 netti. Ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio, entrambi interni, tutti gli altri vani affacciano sul balcone che circonda l'immobile su tre lati. Il balcone che circonda l'immobile si estende per una superficie di circa mq. 39.00 netti. Dal balcone si accede all'area verde che circonda l'immobile sul lato sud ed ovest e la stessa ha un'estensione di circa mq. 206,80 netti ed in parte risulta pavimentata con blocchi in cemento autobloccanti.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da tapparelle in plastica e zanzariere, mentre in legno sono quelli interni. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, quelle dell'angolo cottura, dei bagni e del ripostiglio sono rivestite in gres, i pavimenti sono di colore chiaro effetto legno.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico, allarme, di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia, di cui non si sono reperite le relative certificazioni.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,70

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono, come già riportato pertinenza dell'immobile è l'area verde che lo circonda e che ha una estensione di circa 221,00 mq.

Non risultano proprietà condominiali se non quelle previste per legge relative al fabbricato ed all'impianto autoclave.

b) MANFREDONIA – via Orto Sdanga, 104, posto auto scoperto

Antistante l'immobile oggetto del compendio pignorato è situata un'area esterna condominiale (vincolata a parcheggio) ove sono ubicati i posti auto privati.

In quest'area anche se attualmente non sono individuati con segnaletica orizzontale è ubicato il posto auto oggetto di pignoramento (meglio esplicitato in planimetria allegata) della superficie di mq. 13,00

4. Procedere alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato

praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi

Il valore di mercato dei beni è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo anche indagini circa l'andamento del mercato nel comune di Manfredonia. Le indagini condotte direttamente in loco son state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

E' emerso che per immobili simili a quelli facenti parte del compendio pignorato, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate ed evidenziate (valori non supportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre dell'anno 2024 – ultimo dato reperibile) per uno stato di conservazione buono variano tra un minimo di 1.700,00 €/mq ed un max di 2.100,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza.

QUESITO DI STIMA IN DATA 08/03/2025

LOTTO A

**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), via Orto Sdanga, 104 – p.r.
con area esterna e annesso posto auto scoperto**

Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile, alla posizione centrale, si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.850,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'abitazione sita in Manfredonia (FG) alla via Orto Sdanga, 104 – piano rialzato è pari ad € 1.850,00 x mq. 102,00 = € 188.700,00

Valore di mercato = € 188.700,00

- Sup. abitazione = mq. 78,95
- Sup. balcone = mq. 41,40
- Sup. area esterna = mq. 221,00
- Sup. posto auto = mq. 13,00

- Sup. abitazione = mq. 78,95 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 78,95
- Sup. balcone = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 7,50
- Sup. balcone = mq. 16,40 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 1,64
- Sup. area esterna = mq. 78,95 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 7,90
- Sup. area esterna = mq. 142,05 x Coeff. Corr. 2 % = mq. 2,84
- Sup. posto auto = mq. 13,00 x Coeff. Corr. 25% = mq. 3,25

Totale sup. commerciale = mq. 102,08 arrotondato a 102,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 6.864,19

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia = lo scrivente in fase di sopralluogo ha trovato delle difformità nella distribuzione interna degli ambienti, relative principalmente all'ingresso del ripostiglio ed alle dimensioni della camera adiacente, oltre ad una struttura precaria posta all'esterno dell'immobile nell'area verde, opere realizzate senza autorizzazione dagli esecutari ed ad oggi sanabili con la presentazione di regolare richiesta all'ufficio preposto e dietro pagamento di relativa sanzione = € 2.500,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = le opere realizzate senza titolo non sono state comunicate neanche all'Agenzia del Territorio e per gli stessi motivi sono rappresentati si applicherà una riduzione del valore = € 0,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = per mancanza di certificazioni € 1.500,00

- ✓ stato di possesso = nella disponibilità degli esecutati
- ✓ spese condominiali = € 1.014,19
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa l'1% del valore di mercato = € 1.850,00

Riduzione del valore di mercato = € 188.700,00 - € 6.864,19 = € 181.835,18

arrot. € 181.000,00

4.bis Proceda alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogenizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttivi:

LOTTO A

**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), via Orto Sdanga, 104 – p.r.
con area esterna e annesso posto auto scoperto**

-	Sup. abitazione = mq. 78,95 x Coeff. Corr. 100 % =	<u>mq. 78,95</u>
-	Sup. balcone = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 30 % =	<u>mq. 7,50</u>
-	Sup. balcone = mq. 16,40 x Coeff. Corr. 10 % =	<u>mq. 1,64</u>
-	Sup. area esterna = mq. 78,95 x Coeff. Corr. 10 % =	<u>mq. 7,90</u>
-	Sup. area esterna = mq. 142,05 x Coeff. Corr. 2 % =	<u>mq. 2,84</u>
-	Sup. posto auto = mq. 13,00x Coeff. Corr. 25% =	<u>mq. 3,25</u>

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 102,80 ARROT. 102,00

5 Proceda l'esperto in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore della stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola

Il bene di che trattasi, è di proprietà di un'unica persona pertanto è da considerarsi come bene singolo ed indivisibile al di sotto del singolo LOTTO così come individuato nei paragrafi in precedenza.

6 Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

Il lotto da porre in vendita è:

LOTTO A

**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), via Orto Sdanga, 104 – p.r.
con area esterna e annesso posto auto scoperto**

Abitazione composta da ingresso nel soggiorno/pranzo/ cucina, una piccola camera, un ripostiglio, un disimpegno che da accesso al bagno principale ed alla camera matrimoniale con bagno annesso, il tutto per una superficie di circa mq. 79,00.

Ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno che sono interni, tutti i locali affacciano sul balcone che circonda l'abitazione per circa mq. 41,40. La stessa si compone altresì di un area verde esterna in parte pavimentata dell'estensione di circa mq. 221,00. Pertinenza dell'abitazione è il posto auto scoperto di circa mq. 13,00 posizionato nell'area condominiale (vincolata a parcheggio) antistante l'ingresso dell'abitazione.

L'abitazione confina a nord con vano scala condominiale ed altra proprietà privata, a ovest con la rampa e corsia di accesso ai box auto posti al piano seminterrato, a sud con via Orto Sdanga ed ad est con area condominiale.

E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 23, p.lla 698, sub. 2**, Zona censuaria 1, **cat. A/3 Abitazioni di tipo economico**, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, graffata con **foglio 23, p.lla 1033 sub. 8** rendita € 534,53.

Il posto auto scoperto è censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 23, p.lla 1033, sub. 2**, Zona censuaria 1, **cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse**, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 30,88.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 188.700,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

7 Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas, ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni

Il Lotto come sopra individuato è nella disponibilità dell'esecutata che lo occupa in forma stabile con il proprio nucleo familiare (occupazione accertata mediante visualizzazione bolletta luce e gas)

8 Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Il Lotto così come individuato è costituito in condominio.
- Risultano spese condominiali scadute e non pagate come riportate al p.to 4;
- Non risultano siano state deliberate ed approvate spese per lavori condominiali;
- Non risultano vincoli di carattere storico-artistico;
- Risulta vincolata a parcheggio l'area antistante l'immobile oggetto di pignoramento ove è ubicato il posto auto scoperto

9 Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

LOTTO A

**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), via Orto Sdanga, 104 – p.r.
con area esterna e annesso posto auto scoperto**

- Risultano spese condominiali scadute e non pagate per € 1014,19;

Per l'immobile individuato catastalmente al fgl. 23, p.IIa 698, sub. 2 - Abitazione

- [REDACTED] 19393 del 29/10/1992
Atto tra vivi - Compravendita
- ISCRIZIONE del 04/11/1992 – Reg. Part. 2051 Reg. Gen. 19746
[REDACTED] 19394 del 29/10/1992
Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
1. Annotazione n. 671 del 11/03/2004 (cancellazione totale)
- TRASCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 15437 Reg. Gen. 23525
Pubblico ufficiale [REDACTED]
Atto tra vivi – Compravendita
Presenza graffiati
- ISCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 4195 Reg. Gen. 23526
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 473/341 del 25/09/2007
Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffiati
- TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Reg. Par. 1121 Reg. Gen. 1338
Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Foggia Rep. 5259 del 11/12/2023
Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffiati

Per l'immobile individuato catastalmente al fgl. 23, p.IIa 1033, sub. 8 – Area esterna

- TRASCRIZIONE del 04/11/1992 - Reg. Particolare. 16006 Reg. Gen. 19745
Pubblico ufficiale [REDACTED] p. 19393 del 29/10/1992
Atto tra vivi - Compravendita
- ISCRIZIONE del 04/11/1992 – Reg. Part. 2051 Reg. Gen. 19746
Pubblico ufficiale [REDACTED] ep. 19394 del 29/10/1992
Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
1. Annotazione n. 671 del 11/03/2004 (cancellazione totale)
- TRASCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 15437 Reg. Gen. 23525
Pubblico ufficiale [REDACTED] /340 del 25/09/2007
Atto tra vivi – Compravendita
Presenza graffiati
- ISCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 4195 Reg. Gen. 23526
Pubblico ufficiale [REDACTED] 3/341 del 25/09/2007
Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffiati
- TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Reg. Par. 1121 Reg. Gen. 1338
Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Foggia Rep. 5259 del 11/12/2023
Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffiati

Per l'immobile individuato catastalmente al fgl. 23, p.IIa 1033, sub. 2 – Posto auto scoperto

- TRASCRIZIONE del 04/11/1992 - Reg. Part. 16006 Reg. Gen. 19745
Pubblico ufficiale [REDACTED] 93 del 29/10/1992
Atto tra vivi - Compravendita
- TRASCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 15437 Reg. Gen. 23525
Pubblico ufficiale [REDACTED] 2/340 del 25/09/2007



Atto tra vivi – Compravendita
Presenza graffiati

- ISCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 4195 Reg. Gen. 23526
Pubblico ufficiale [REDACTED] del 25/09/2007
Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffiati
- TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Reg. Par. 1121 Reg. Gen. 1338
Pubblico ufficiale [REDACTED] 5259 del 11/12/2023
Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffiati

10 Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.

Lo scrivente in ragione dei lotti individuati riporterà i riferimenti Edilizi come di seguito:

- Per il **LOTTO A** è stata visionata la Concessione Edilizia reg. n. 179 del 30/12/1989 e relativa variante reg. n. 101 del 22/09/1992 relative alla costruzione di un fabbricato comprendente piano scantinato, piano terra, 1^a e 2^a
Si è visionata inoltre la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 26353 del 08/08/2014 relativa a diversa distribuzione interna dell'immobile.
Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile

11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibili necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non



suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative**

Per il lotto A individuato nel presente rapporto di valutazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo scrivente ha provveduto a redigerlo.

Il LOTTO A allo stato attuale risulta essere in classe energetica "F" EPgl, nren 153,35 kWh/m2 anno.

LOTTO A

**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), via Orto Sdanga, 104 – p.r.
con area esterna e annesso posto auto scoperto**

- a) L'abitazione sita nel Comune di Manfredonia (FG) alla via Orto Sdanga, 104 – p. rialzato risulta regolarmente accatastata;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegata agli atti;
- c) Il lotto staggito è stato realizzato con C. E. reg. n. 179 del 30/12/1989 e relativa variante reg. n. 101 del 22/09/1992, l'immobile è stato altresì variato a seguito di SCIA prot. 26353 del 08/08/2014.
- d) Come già anticipato lo stato di fatto non corrisponde a quanto autorizzato;
- e) Per quanto riportato al precedente punto d) si sono rilevate delle lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni relative al ripostiglio e la camera adiacente. Inoltre si è rilevata la presenza nell'area a verde di un manufatto precario non autorizzato. Le opere riscontrate sono comunque sanabili per gli importi riportati al p.to 4;
- f) non si è in presenza di edilizia convenzionata.

12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, gli immobili di che trattasi non rientrano in quanto previsto dall'art. 1-quater come sopra.



**RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA****LOTTO A****ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), via Orto Sdanga, 104 – p.r.
con area esterna e annesso posto auto scoperto**

Tipologia del bene	Residenziale
Sommatoria descrizione	Abitazione sita al piano rialzato, pertinenza della stessa è il posto auto scoperto
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Abitazione sita in Manfredonia, alla Via Orto Sdanga, 104 – p.r. con posto auto scoperto a piano terra in area condominiale; <u>L'Abitazione</u> confina a nord con vano scala condominiale ed altra proprietà privata, a ovest con la rampa e corsia di accesso ai box auto posti al piano seminterrato, a sud con via Orto Sdanga ed ad est con area condominiale. E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al foglio 23, p.lla 698, sub. 2, Zona censuaria 1, cat. A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, graffata con foglio 23, p.lla 1033 sub. 8 rendita € 534,53. <u>Il posto auto scoperto</u> confina a est, sud ed ovest con area condominiale ed a nord con altro posto auto scoperto. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al foglio 23, p.lla 1033, sub. 2, Zona censuaria 1, cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 30,88.
Attuale proprietario	Esecutata
Titolo di Possesso	Con atto di compravendita, del 26/09/2007 – Reg. Part. 15437 Reg. Gen. 23525 redatto dal notaio Rizzo Corallo Antonio Rep. 472/340 del 25/09/2007
Eventuale stato di comproprietà	Nessuno
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Risultano spese condominiali scadute e non pagate per € 1014,19; - Abitazione - fgl. 23, p.lla 698, sub. 2 - Abitazione - TRASCRIZIONE del 04/11/1992 - Reg. Part. 16006 Reg. Gen. 19745 Pubblico ufficiale [redacted] del 29/10/1992 Atto tra vivi - Compravendita - ISCRIZIONE del 04/11/1992 – Reg. Part. 2051 Reg. Gen. 19746 Pubblico ufficiale [redacted] 19394 del 29/10/1992 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Annotazione n. 671 del 11/03/2004 (cancellazione totale) - TRASCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 15437 Reg. Gen. 23525 Pubblico ufficiale [redacted]/340 del 25/09/2007 Atto tra vivi – Compravendita - Presenza graffati - ISCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 4195 Reg. Gen. 23526 Pubblico ufficiale [redacted] [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO - Presenza graffati - TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Reg. Par. 1121 Reg. Gen. 1338 Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Foggia Rep. 5259 del 11/12/2023 Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Presenza graffati Area esterna - fgl. 23, p.lla 1033, sub. 8





	- TRASCRIZIONE del 04/11/1992 - Reg. Particolare. 16006 Reg. Gen. 19745 Pubblico ufficiale [REDACTED] 3 del 29/10/1992 Atto tra vivi - Compravendita - ISCRIZIONE del 04/11/1992 – Reg. Part. 2051 Reg. Gen. 19746 Pubblico ufficiale [REDACTED] 394 del 29/10/1992 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - 1. Annotazione n. 671 del 11/03/2004 (cancellazione totale) - TRASCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 15437 Reg. Gen. 23525 Pubblico ufficiale [REDACTED] 0 del 25/09/2007 Atto tra vivi – Compravendita - Presenza graffiati - ISCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 4195 Reg. Gen. 23526 Pubblico ufficiale [REDACTED] del 25/09/2007 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO - Presenza graffiati - TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Reg. Par. 1121 Reg. Gen. 1338 Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Foggia Rep. 5259 del 11/12/2023 Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Presenza graffiati Posto auto scoperto - fgl. 23, p.lla 1033, sub. 2 - TRASCRIZIONE del 04/11/1992 - Reg. Part. 16006 Reg. Gen. 19745 Pubblico ufficiale [REDACTED] p. 19393 del 29/10/1992 Atto tra vivi - Compravendita - TRASCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 15437 Reg. Gen. 23525 Pubblico ufficiale [REDACTED] 472/340 del 25/09/2007 Atto tra vivi – Compravendita - Presenza graffiati - ISCRIZIONE del 26/09/2007 – Reg. Part. 4195 Reg. Gen. 23526 Pubblico ufficiale [REDACTED] /341 del 25/09/2007 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO - Presenza graffiati - TRASCRIZIONE del 16/01/2024 – Reg. Par. 1121 Reg. Gen. 1338 Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Foggia Rep. 5259 del 11/12/2023 Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Presenza graffiati
Stato di occupazione	Abitazione nella disponibilità dell'esecutata
Regolarità edilizio-urbanistica	NON regolare
Conformità catastale	Conforme
Abitabilità e agibilità	Documentazione non reperita
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 188.700,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota - proprietà 100%

Manfredonia, 21/05/2025

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro



ALLEGATI

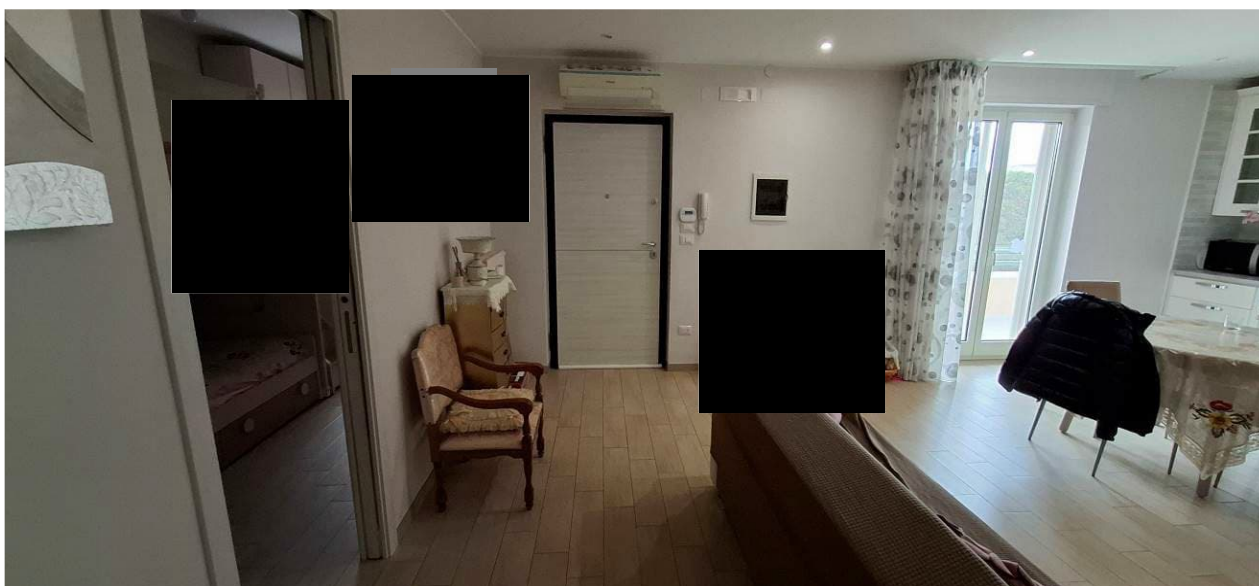
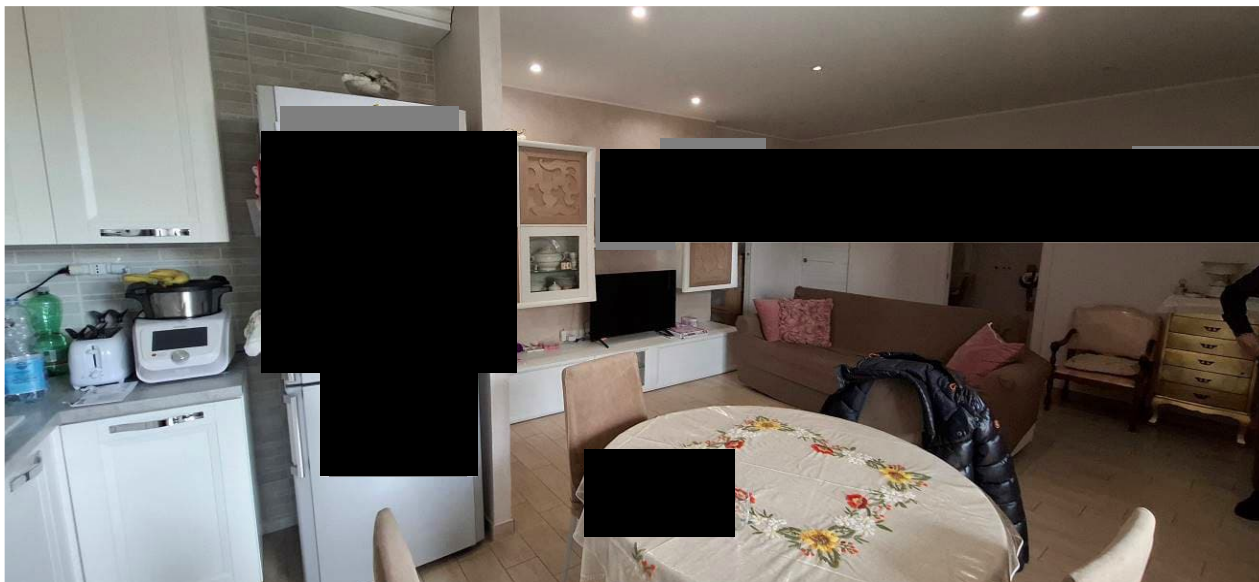
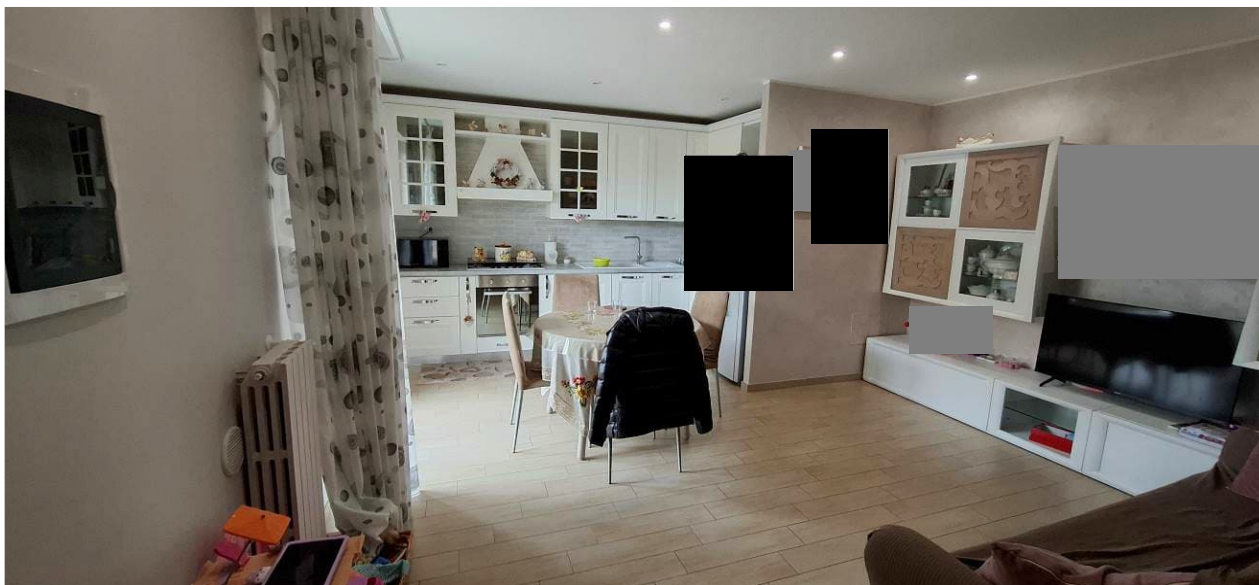
- documentazione fotografica
- estratti atto di matrimonio
- sovrapposizione catasto - ortofoto
- mappa
- visure catastali
- planimetrie catastali
- rilievo stato di fatto
- prospetto OMI
- ispezioni ipotecarie
- nota Amministratore di condominio
- Attestato di prestazione energetica

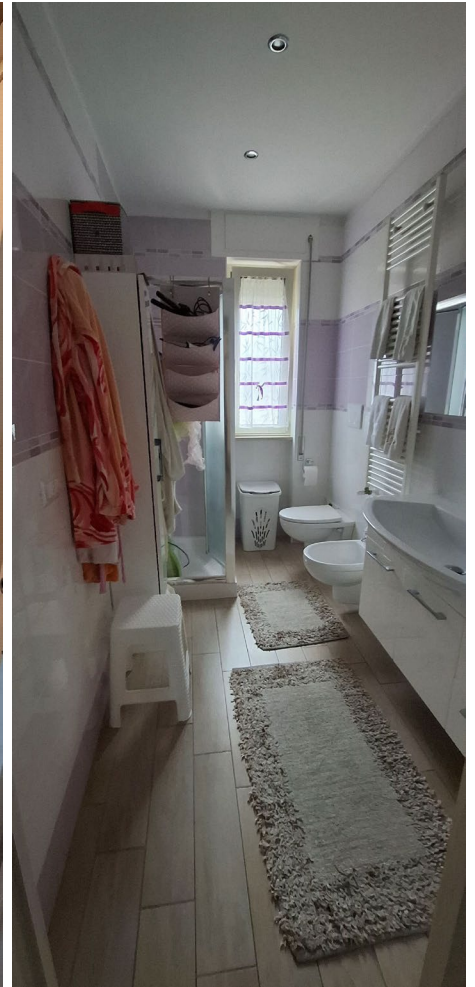


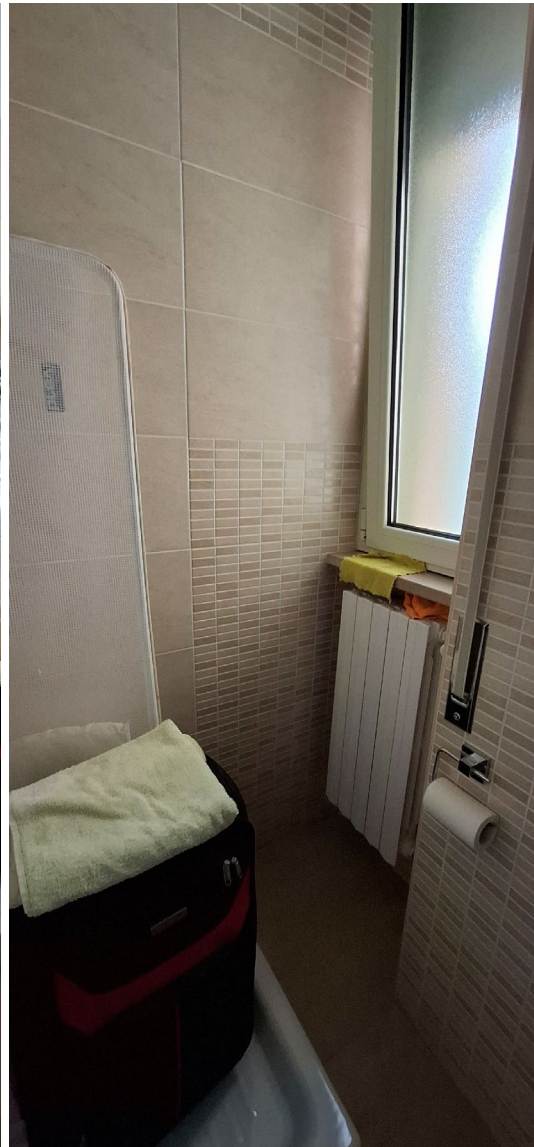
LOTTO A – ABITAZIONE via Orto Sdanga, 104 – Manfredonia



Interni







Esterno





Sovrapposizione Catastale su Ortofoto

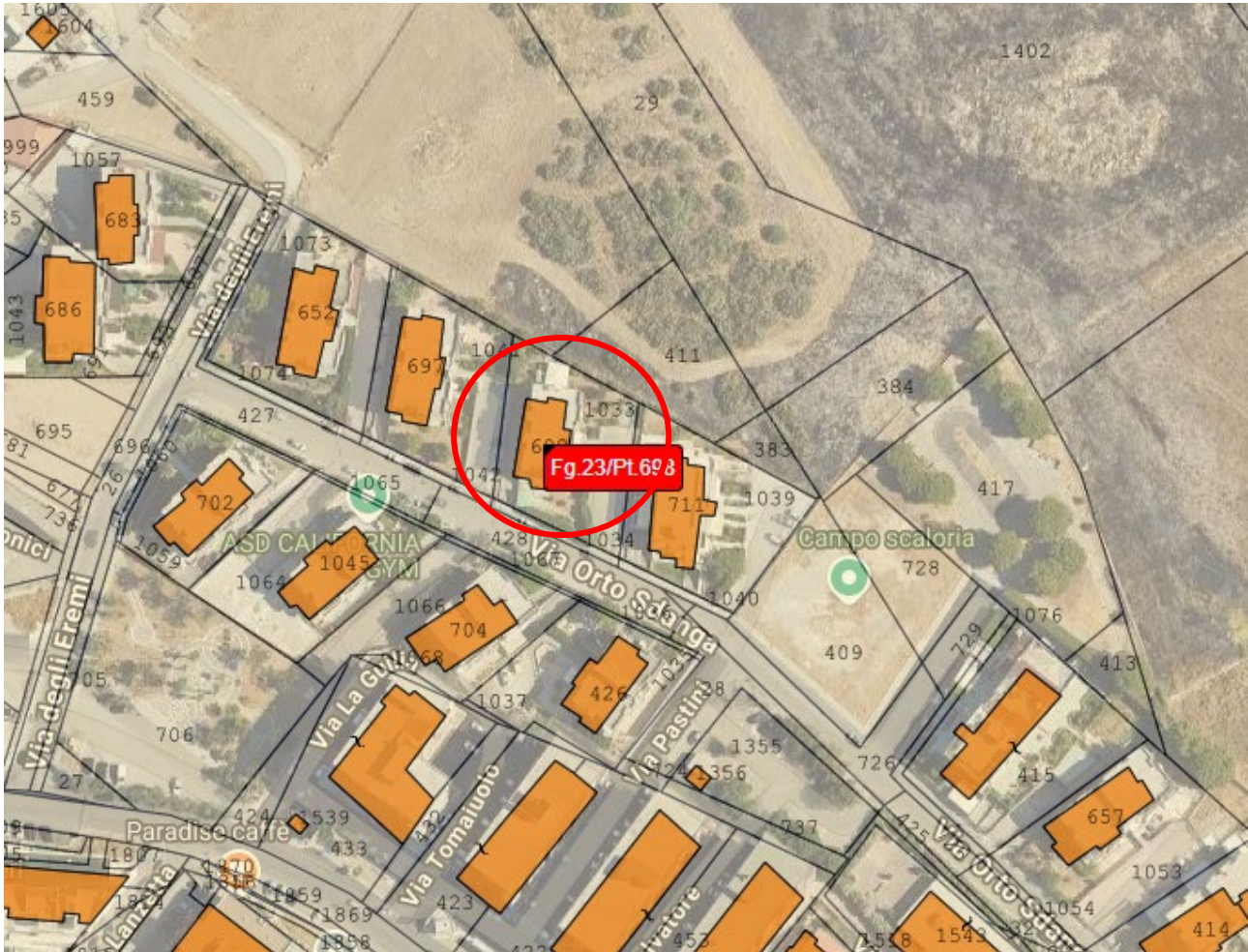
Visualizzazione delle mappe catastali sovrapposte all'ortofoto messe a disposizione dal server Formaps.

rappresentazione non in scala

Comune di Manfredonia – via Orto Sdanga 104

Foglio 23, particella 689

Foglio 23, particella 1033





Comune: (FG) MANFREDONIA
Foglio: 23
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.
Protocollo pratica T463483/2025
17-Mar-2025 17:54:36

civ. 104

Subalterno: 2

858

Scala 1:200

H = 2,70 m.

RAMP A

VIA ORTO SDANGA

GIARDINO

CORTILE



Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2025 - Comune di MANFREDONIA(E885) - < Foglio 23 - Particella 698 - Subalterno 2 > - Uiu graffiata

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MANFREDONIA** via **LOTTO 9** civ.

strada lottizzazione C11

ditta

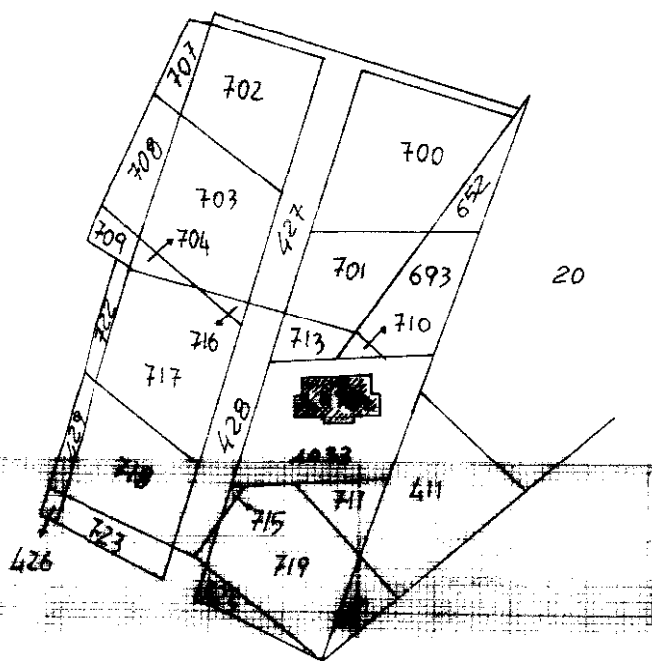
ditta

prop. SDANGA COSTRUZIONI SRL

PIANO TERRA

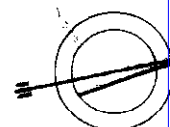
posto auto mq. 13,00

STRALCIO CATASTALE sc. 1:2000



03037165

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione

Denuncia

Ultima planimetria

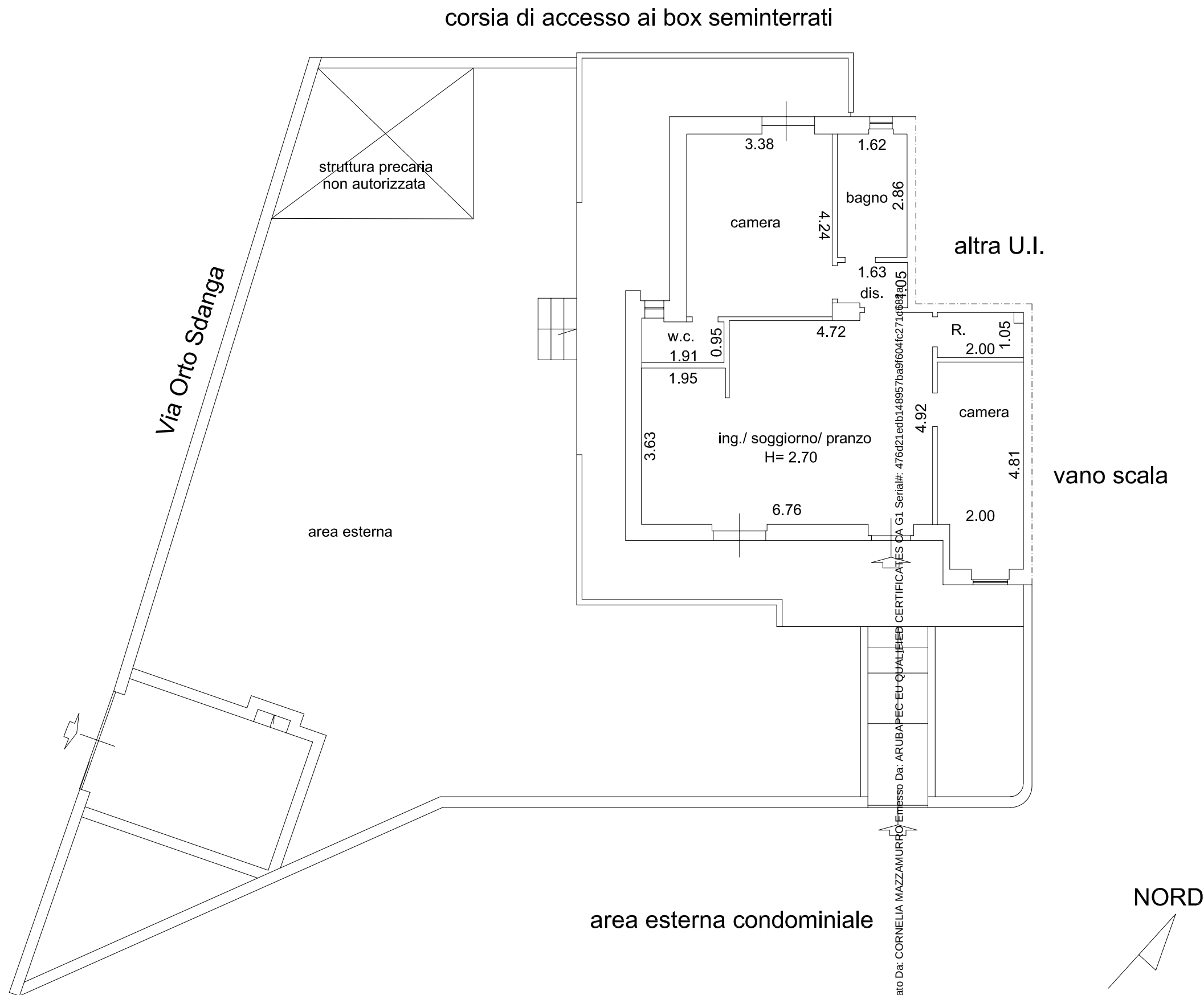
Idoneità

Data presentazione

Totale schede

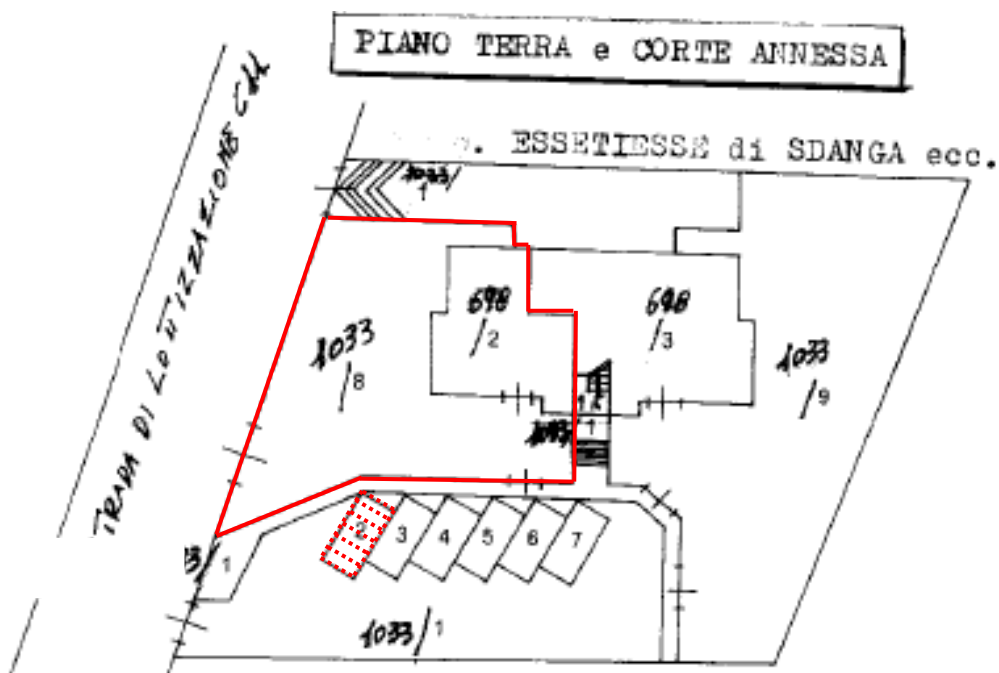
RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 17/03/2025 - Comune di MANFREDONIA (E885) - < Foglio 23 - Particella 1033 - Subalterno 2 >
Firmato DA **MANFREDONIA** Firmato DA: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 476d21edbf148957ba9f604fc271c682a



IMMOBILE SITO IN MANFREDONIA (FG)
Via Orto Sdanga, 104
piano terra
rappresentazione non in scala

INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO



..... POSTO AUTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO – fgl. 23, p.lla 1033, sub. 2

— ABITAZIONE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – fgl. 23, p. lla 698, sub. 2 – fgl. 23, p.lla 1033, sub. 8





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: MANFREDONIA

Fascia/zona: Periferica/RIVIERA%20ACQUA%20DI%20CRISTO,%20ZONA%20PARCHI

Codice zona: D1%20SCALORIA,%20VIA%20LEONARDO%20DA%20VINCI

Microzona: 1

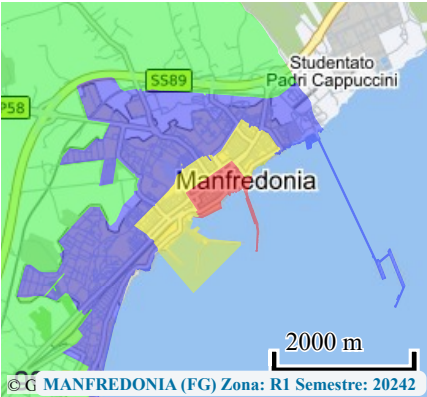
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

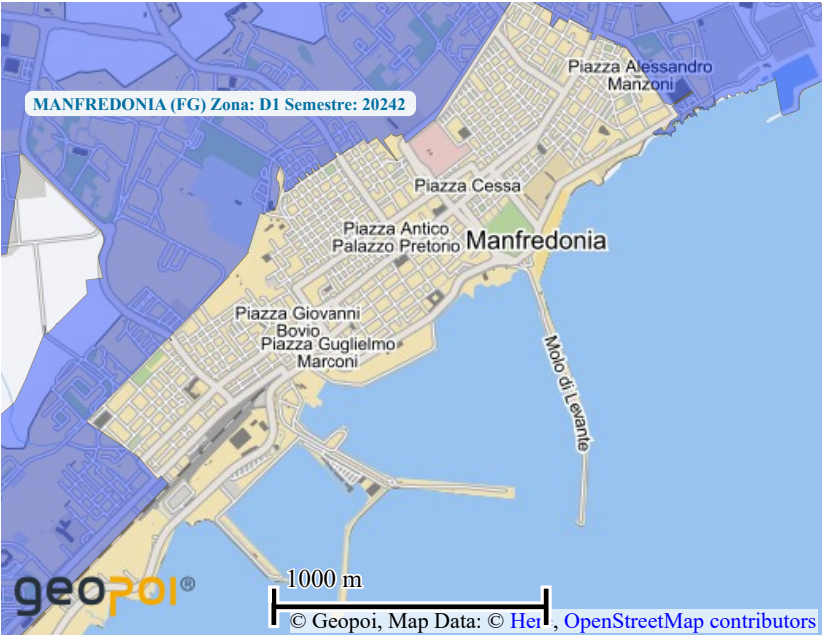
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1600	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1300	L	3,5	5	L
Box	Normale	900	1200	L	4,5	5,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **6**

- ☐ Nuova costruzione
- ☒ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☐ Altro :

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Manfredonia (FG)**
 Cod.Istat: **71029**
 Indirizzo : **via Orto Sdanga 104**
CAP 71043

Piano : rialzato - Interno : ---

 Coord. GIS : Lat : **41.6366761006262** ; Long : **15.9113867856549**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1992**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **66.91**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **244.45**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

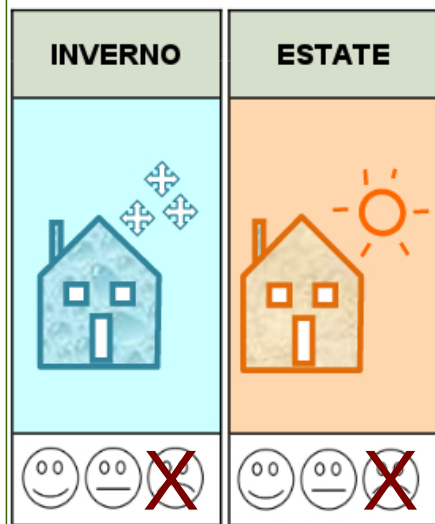
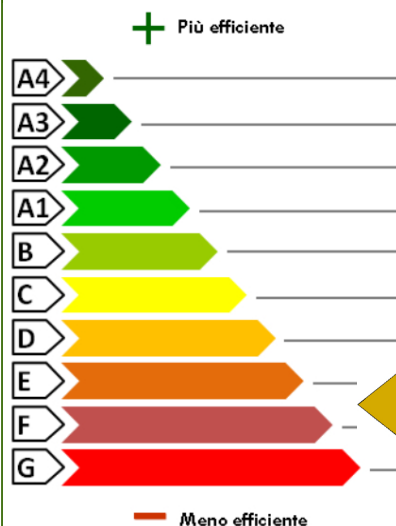
Comune catastale	Manfredonia - E885				Sezione		Foglio	23	Particella	698
Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

- ☒  Climatizzazione invernale
- ☐  Ventilazione meccanica
- ☐  Illuminazione
- ☐  Climatizzazione estiva
- ☒  Prod. acqua calda sanitaria
- ☐  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

Riferimenti

 Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (56.79)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	161.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 153.35 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	1002.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 1.13 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			Emissioni di CO ₂ 30.31 kg/m ² anno
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	cambio cassonetti	NO	66.0	E (146.90)	E 146.90 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	244.45	m ³
S - Superficie disperdente	187.13	m ²
Rapporto S/V	0.77	
EPH,nd	82.07	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.048	-
YIE	0.41	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2016		energia elettrica,gas naturale	21.80	0.72 η_H	0.58	113.48
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2016		gas naturale,energia elettrica	21.80	0.40 η_W	0.56	39.87
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 27/03/2025 Le prestazioni dell'immobile potrebbero migliorare ulteriormente sostituendo gli infissi attuali con altri più performanti

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	CORNELIA MAZZAMURRO
Indirizzo	VIA DELL'ARCANGELO 7, MANFREDONIA
E-mail	eliamazzamurro@ibero.it
Telefono	0884287753
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri Foggia
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	Si precisa che la data di installazione della caldaia come riveniente dal Libretto di impianto del 17/04/2016 è stata erroneamente riportata sul rapporto di controllo come 01/06/2014
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevamento sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 27/03/2025
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 20/05/2025

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl}, nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

